VALLEBERGA SLÄTT

- ett gömställe

Ljusa slätter. Vida himlar.

**Mörkgrönt halvdunkel. Solflimmer genom bladverket
Solen belyser gårdens tre längor.**

**Ett gömställe innanför gröna ridåer.
Ett landskap omslutet av åsen, som vänder rygg mot havet**

Nuvarande ägarfamilj valde för snart tjugo år sedan att byta ett hektiskt storstadsliv i huvudstaden mot en lugnare tillvaro på landet. Man har bott året runt och upplevt många fina år tillsammans.

Men, som ägarinnan säger: livet hände. Nu är hon redo att lämna gården i nya, goda händer.

Och det ska sägas; även om huset kan bebos precis som det är, finns en del arbete att utföra för dig som blir en ny länk i gårdens ägokedja. För den som finner glädje och stolthet i att förädla och förbättra, skapa och utveckla, kunde förutsättningarna knappast vara bättre.

Andra gårdar finns lagom nära. Här finns gemenskap om man vill och avskildhet när man så behöver.

1930

Boningshuset skriver sin historia från detta årtal.

**Proportionerna är resliga. Måtten generösa. God takhöjd.
Rymd och ljus är husets dominerande karaktärsdrag.**

Kanske är husen som byggdes på 1930-talet något av det bästa vi har i byggnadsväg? Fortfarande var husbyggande ett hantverk som utfördes med omsorg. Och man anar så smått att funktionalismen börjat göra sitt intåg på Österlen, även om rötterna i äldre byggnadstradition är djupa.

Omslutande, gröna väggar.
Blonda fält utanför.
Solstrålar silas genom bladverket.
Sol och skugga. Vila och aktivitet.

Gårdens åkermark styckades ifrån 1972. Men trädgården är stor och bjuder på många platser att njuta av både det intima perspektivet och den vida utsikten.

Den är en grön och lite rufsig oas där ett överdåd av träd och buskar ger näst intill heltäckande insynsskydd. Trots att den är vildvuxen känns den gamla trädgården inbjudande. Att röja och rensa är, enligt undertecknad, ett smått meditativt nöje. Har Du intresse återskapar Du kanhända gångar och bersåer, grönsaksland och rosenkvarter?

Och det intima rummet på den soldränkta, kullerstensbelagda innergården föder illusionen av att sitta på ett litet torg vid franska medelhavskusten..

Tidlös atmosfär.
Stämningsfullt och genuint.

En cykeltur över fälten
leder till strandängar
och blommande hedar.

Vid päronträdet och syrenbuskaget finns ett hemligt rum.

Personligt.
Avslappnat.
Bohemiskt.

Trägolv och spegeldörrar. Höga fönster. Ljus och rymd. Ett välutrustat kök med blanka bänkskivor i sten. Ett gammaldags skafferi. En ljus och trivsam matplats. Ett soligt sovrum. Tvättstuga och glasveranda. Mot trädgårdssidan finns vardagsrummet med glasdörr mot trädgården och stämningsspridande vedkamin.

Spiraltrappan utgör ett dekorativt blickfång och ger karaktär. Under takåsarna ryms två sovrum och ett väl tilltaget badrum med bubbelbad. Det största sovrummet har morgonsol och avskildhet, men har i familjens ägo nyttjats som ljudstudio. Och i det stora, ljusa rummet där eftermiddagssolen flödar är åkerhavet och vyerna mot åsen ett ständigt föränderligt skådespel.

kålsvafflor med gravad lax
4 PERSONER

Och det intima rummet på den soldränkta, kullerstensbelagda innergården föder illusionen av att sitta på ett litet torg vid franska medelhavskusten..

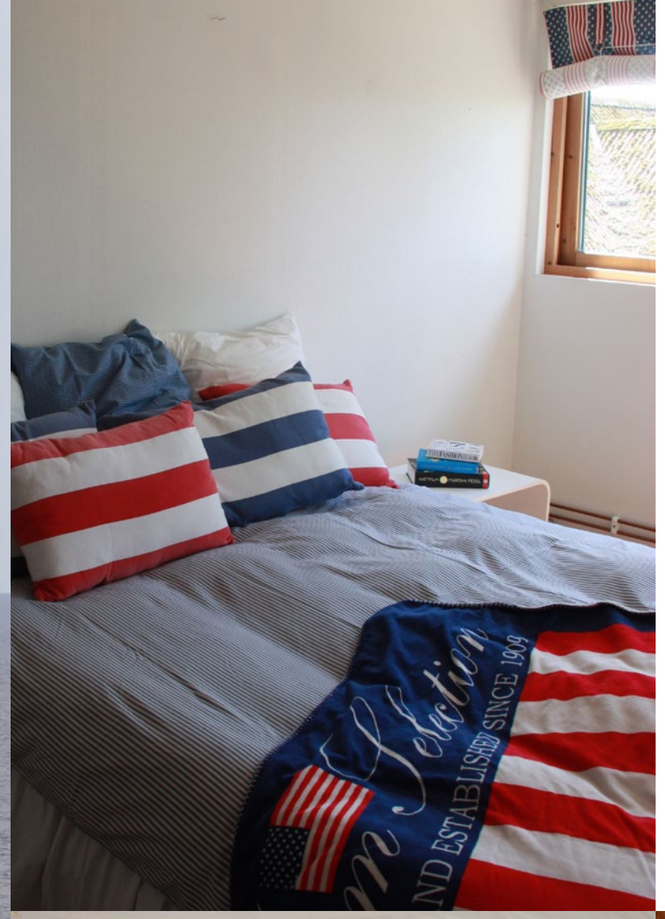
Utflyktsmålen är många och närliggande.

Inom en snäv radie på mindre än en mil finns breda, kritvita stränder. Löderups strandbad allra närmast. Sandhammarens kritvita stränder och naturreservat strax intill. Kåseberga fiskeläge med småbåtshamn och folkmyller. Hammars backar, där skärmflygarna svävar i lufthavet vid tjänlig väderlek. Dag Hammarskjöld berömda Backåkra med den cirkelrunda meditationsplatsen. Och vid Ales stenar, Nordens märkliga ”Stonehenge”, betar gräddvita kor av saltstänkt gräs.

Hela det sydöstskånska utbudet av trevligheter nås på mindre än en trekvart. De båda medeltidsstäderna Ystad och Simrishamn. Fiskelägena. Antikaffärerna och konstgallerierna. Golfbanorna och vandringslederna. Krogar och caféer. Gårdsbutiker av många slag. Naturupplevelser. Samtidigt finns allt som behövs för ett aktivt, innehållsrikt liv!

Och Österlens västra utkant betyder nästintill pendelavstånd till städerna kring Öresund.

Hammars backar.

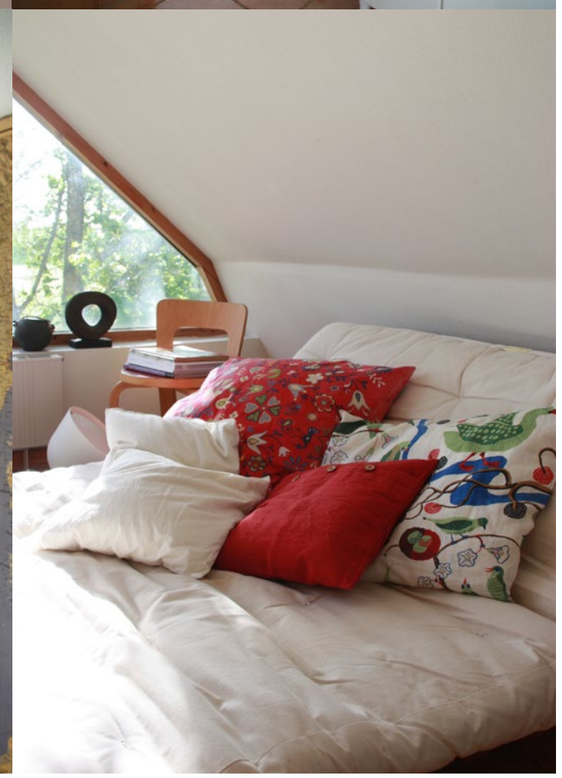


Ander Österling skrev dikten redan på 30-talet. Den har citerats flitigt. Men så stämningsfulla rader tål upprepning utmärkt väl:

”Där kusten stupar mellan hav och himmel
Har Ale rest ett jätteskepp av stenar,
Skönt på sin plats, när axens ljusa vimmel
Med blockens mörka stillhet sig förenar
En sagta lagd i lönn
Vid brus av Östersjön,
Som ensam vet vad minnesmärket menar.”

KÅSEBERGA

SVERIGE



Kåseberga.

Backåkra.

Kustlinjen böjer mjukt, omfamnar stränder och åkerhav. Sydvänd kust vänder ansiktet mot solen. Närheten till kontinenten känns påtaglig.

Sandhammaren.

Ales stenar.

Stämningen bär spår av liv och ålder. Det finns pinaler överallt, allt det som skapar ett hem och skiljer det från ett tillrättalagt inredningsreportage.

Ljud och bild har varit parets professioner. Spåren är lätta att tyda. Ett hem och en trädgård formas av dem som bor där.

Mat och mode.
Musik och konst.
Böcker och film.

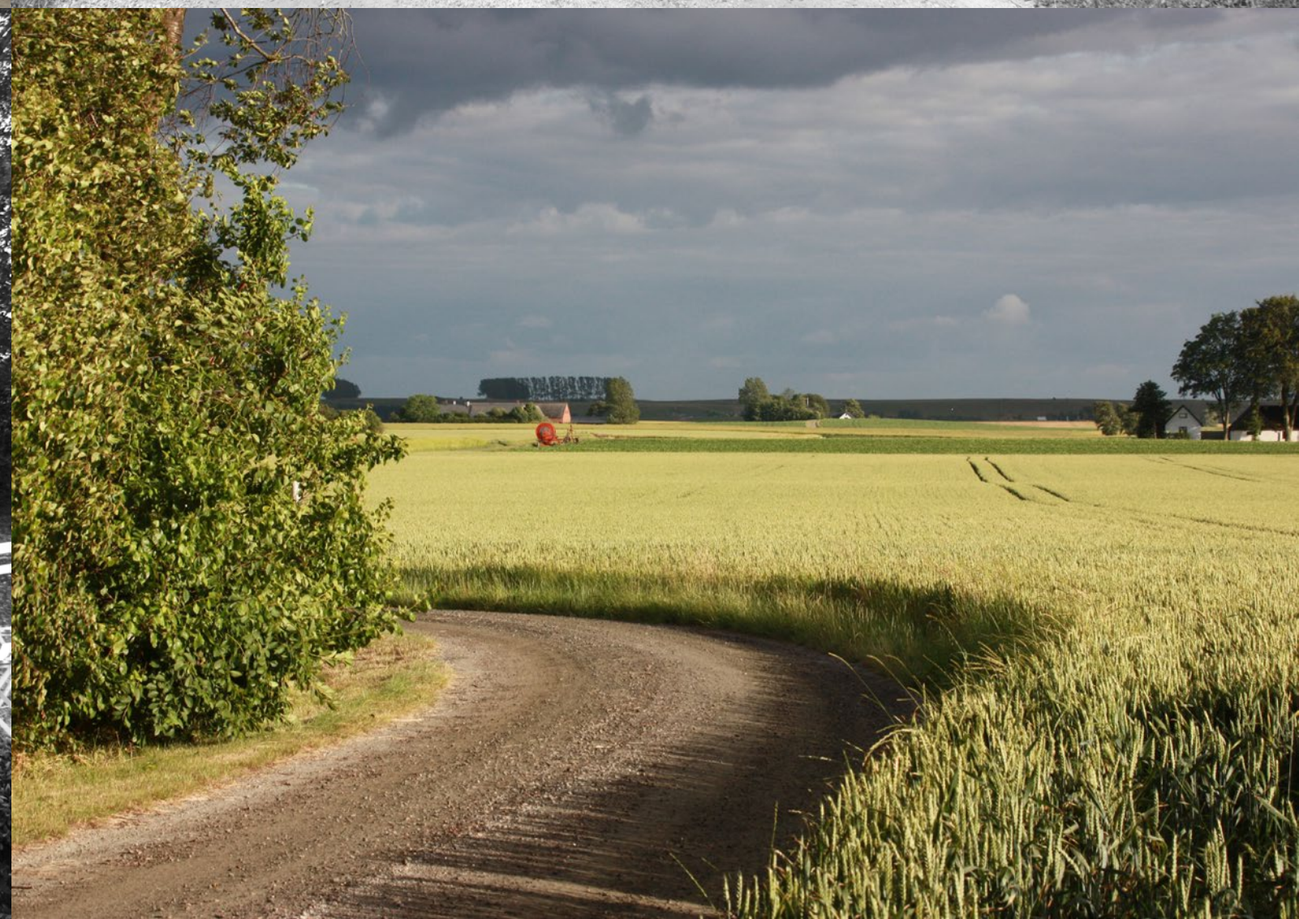
Kryddväxter trivs i solgasset.

Att tala om ”utvecklingspotential” känns lite andefattigt. Möjligheterna är nästan obegränsade!

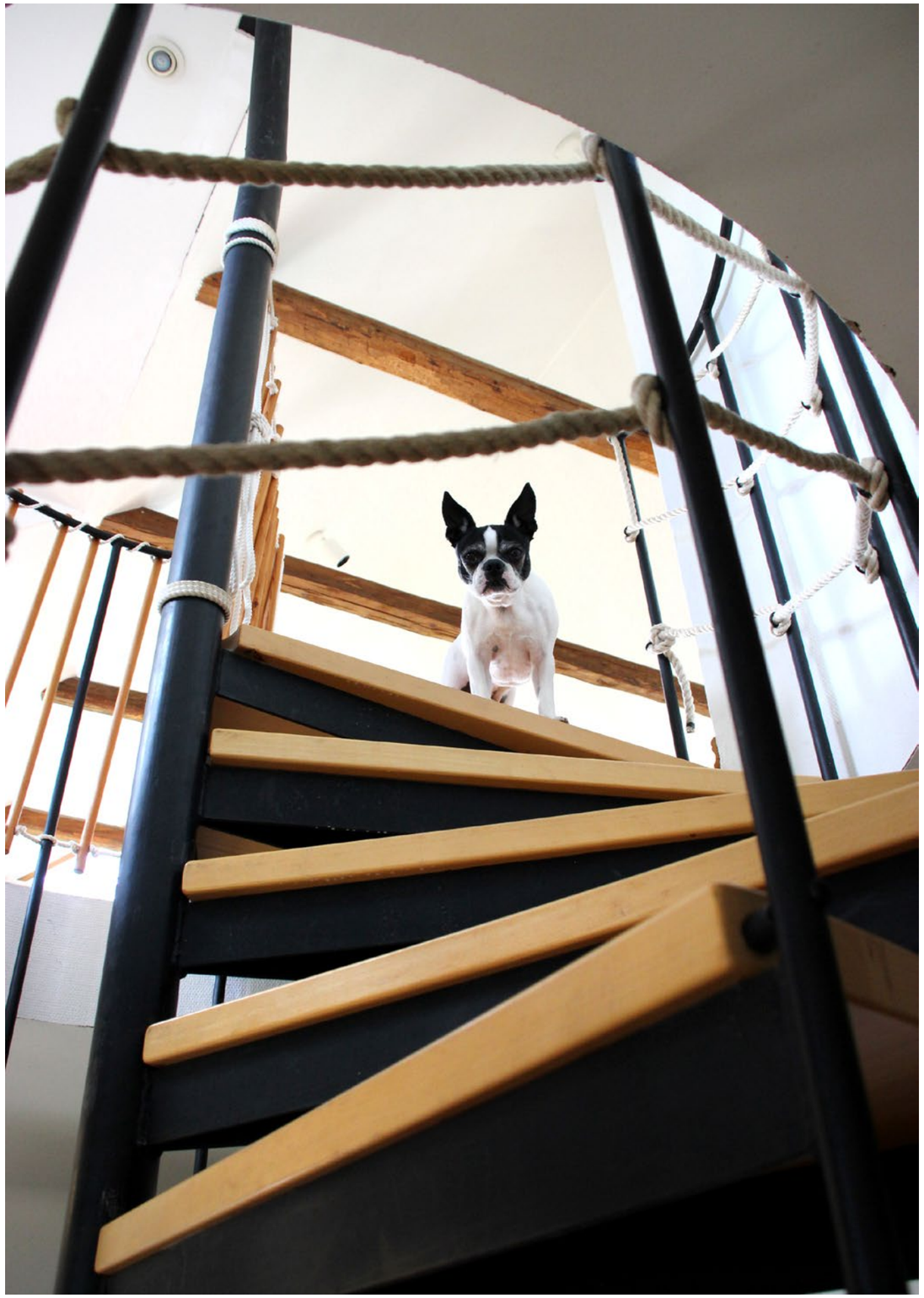
Gårdens uthuslängor är gedigna och välbyggda med harmoniska proportioner. Att utveckla och kanske inreda ytterligare en bostad eller en plats för verksamhet låter sig göras. Under de två omfångsrika pileträden finns en liten beteshage i anslutning till det som tidigare varit stall. Här kan bli ännu ett trädgårdsrum med södersol och fri sikt över fälten och mot åsen. En pool skulle ledigt rymmas, för den som menar att Östersjön är i svalaste laget.

Platsen och byggnaderna föder många idéer. Alla går att förverkliga för den med lite ork, tid och pengar!

Det som idag är ett fint stall med tre boxar...



...skulle kunna bli ett smått fantastiskt vardagsrum!



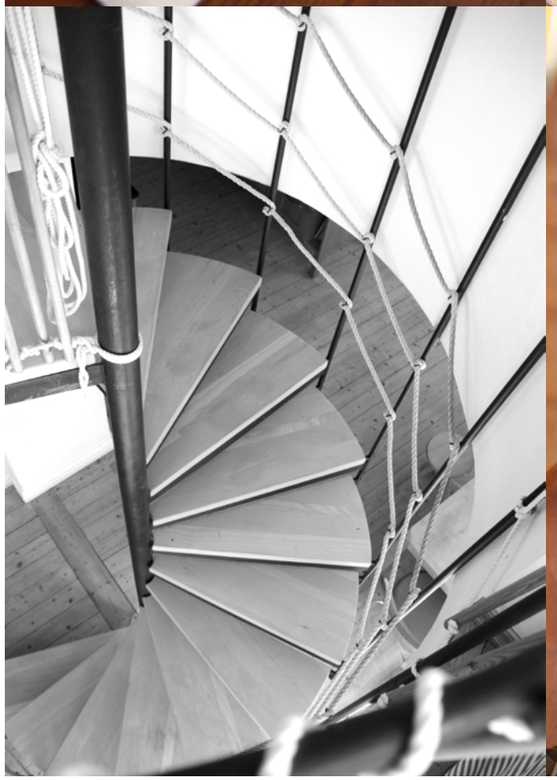
Småvägar och kyrktorn. Bördiga fält. Poppelalléer och sandbackar. Doftande hed. Havet och himlen. Gräset och sanden.

Och inte förrän på 1930-talet anlades kustvägen. Tidigare slingrade bara markvägar genom backlandskapet. Det sägs att ortsbefolkningen hade mer kontakt med Bornholm än med inlandet.

Vete och råg.
Korn och havre.
Raps och potatis.

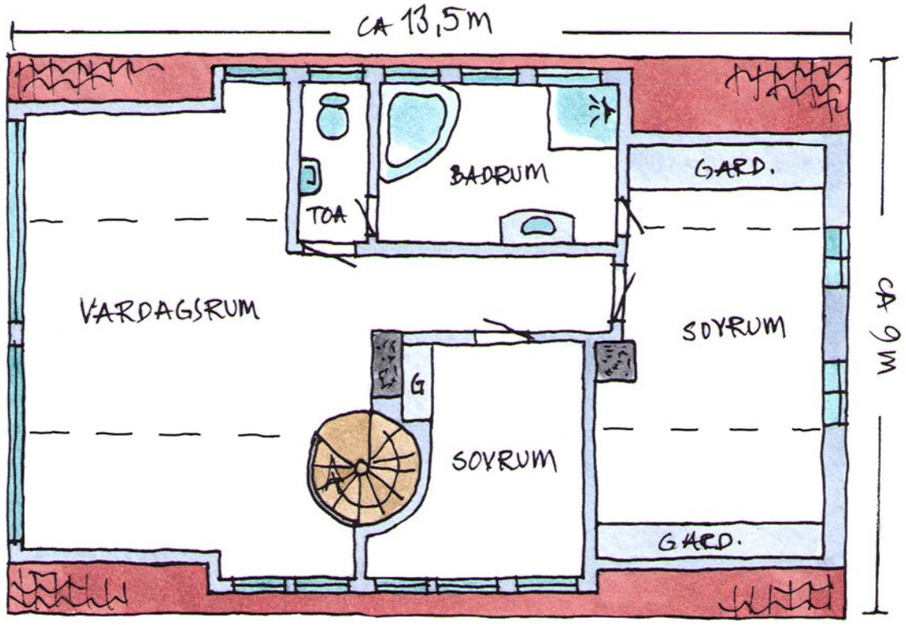
Grödorna skiftar år från år.

Josef Frank
Svenskt Tenn

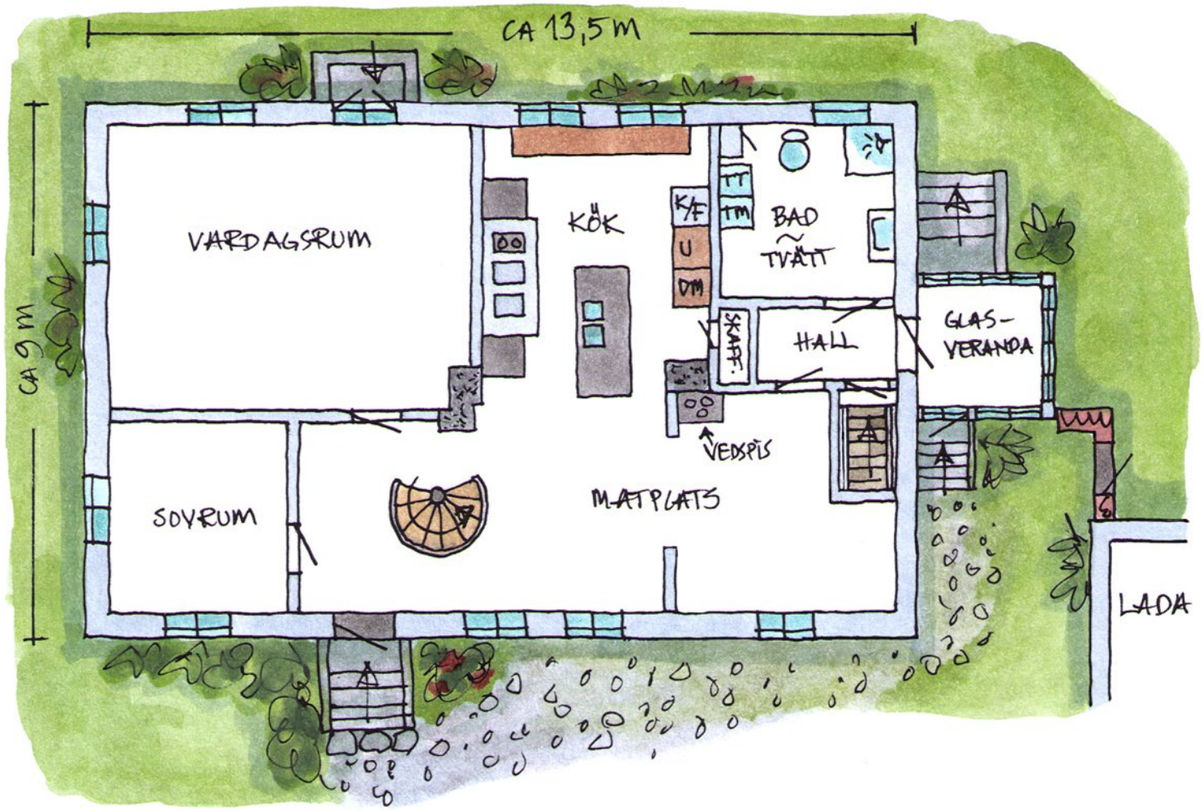


Moderna klassiker.
Loppisfynd.
Arvegods.

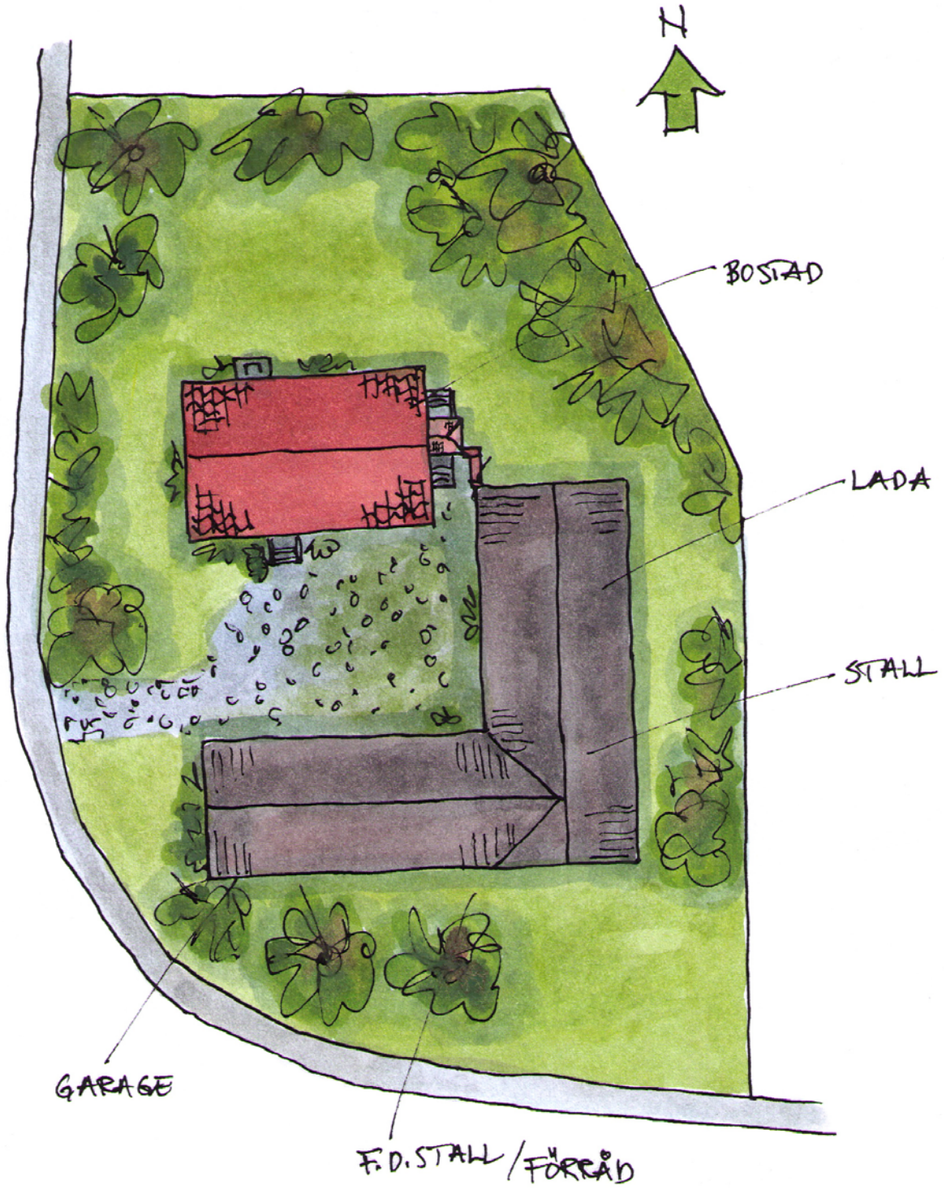
Blandningen är tilltalande.
Atmosfären tidlös.



OVANVÅNING



BOTTENVÅNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / SLÄTTVÄGEN 120
VALLEBERGA



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN
SLÄTTVÄGEN 120, VALLEBERGA

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: mangårdsbyggnad i 1 1/2 plan, delvis med källare.

Byggnadsår/renoveringsår: Uppfört 1930. Renoverat/moderniserat 1998-99 och senare.

Storlek: bostad ca 200 kvm (105+92). Glasveranda ca 4 kv. Lada/stall ca 165 kvm. F.d stall/förråd och garage ca 107 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: delvis källargrund, delvis krypgrund. Grundmurar av natursten/betong. Stomme av tegel, putsad fasad med profilerad takfotsgesims. Yttertak av enkupigt tegel. Dubbelkopplade fönster med fast spröjs och konvexa glas, isolerglas i fönster i kupan samt i helglasad gavelspets. Bjälklag av trä.

Inredning & utrustning: Påkostad köksinredning från Kvänum 2010. Skåpsluckor i massiv ek, bänkskivor i matt svart granit med underlimmad diskho. Spishällar från Gaggenau - gas, grill och glaskeramik. Fläktkåpa i rostfritt. Kyl & frys, diskmaskin samt ugn från Siemens. Köksö och bardisk. Skafferi. Tvättstuga med tvättmaskin, torktumlare, dusch, handfat och toa. Badrum med bubbelkar, dusch och tvättkommod. Sep. toa och handfat.

Golv: genomgående massiva trägolv. Klinker i bad, tvätt och glasveranda.

Uppvärmning: vattenburet system via radiatorer. Kombipanna pellets/ved/elpatron från 2006. Vedspis i f.d kök. Braskamin i vardagsrum.

Vatten & avlopp: kommunalt vatten. Avlopp till trekammarbrunn.

Uppkoppling: Fibernät indraget i huset.

Övrigt: överlåtelsebesiktning har utförts. Säljaren tecknar ansvarsförsäkring avseende s.k dolda fel. Fastighetens underhåll är delvis eftersatt då den ej bebotts under ett par år.

Pris: 2.550.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Ystad Valleberga 43:5
Areal: 1.899 kvm
Taxeringsvärde: 886.000:- varav byggnad 579.000:- (2017)
Taxeringskod: 220 - Helårsbostad.
Pantbrev: 13 st om totalt 1.615.000:-
Servitut: Inga kända. Andel i vägsamfällighet.

Objektsbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter och iakttagelser gjorda på fastigheten. Uppvik & döttrar uppmanar dig som spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19. För dig som bokar in en visning. Vi sparar endast dina uppgifter namn, mobilnummer och mailadress för att vi ska kunna nå varandra i samband med husintresset. Dina personuppgifter når aldrig tredje part.

Uppvik & döttrar
Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

Uppvik & döttrar Österlen
Tjörneröd/Eljaröd 4905, 273 56 Brösarp
0414 - 708 00 • hus@uppvik.nu

Uppvik & döttrar Västerlen
Falsterbovägen 19, 239 33 Skanör
040-47 15 51 • elisabeth@uppvik.nu

Foto: Mi Ståhl
Text, foto & layout: Gabrielle Malmberg
Ansvarig mäklare: Gabrielle Malmberg

Fastighetsmäklarinspektionen

Faktablad för fastighetsmäklare - Budgivning

Bra för fastighetsmäklare att veta om Budgivning

Mäklarens skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen

En fastighetsmäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanters **namn**, **kontaktuppgift** (adress, e-postadress eller telefonnummer) samt **bud** med tidpunkt för när budet lämnades och uppgift om eventuella **villkor** om t.ex. lån eller besiktning. Om bud lämnas genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget slutförts. Om uppdraget slutförts utan att någon försäljning skett (t.ex. vid uppsägning av uppdragsavtalet) ska mäklaren överlämna förteckningen till uppdragsgivaren.

Mäklarens information om budgivningen

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur bud bör lämnas. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren för försäljningen.

Mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud och meddelanden

En mäklare ska redovisa alla spekulanter som visat intresse för att köpa objektet till uppdragsgivaren. Informationen ska omfatta alla bud och andra meddelanden från spekulanterna. Detta gäller även om buden inte lämnats på det sätt som bestämts.

Mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud och meddelanden gäller till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av både säljaren och köparen. Det är enbart säljaren som kan bedöma om ett bud är intressant eller inte. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Krav på tydlighet vid budgivningen

Det är säljaren som bestämmer till vem objektet ska säljas
– en mäklare kan därför inte lova en spekulant att denne ska få köpa.

Det är säljaren som bestämmer när objektet ska säljas
– en mäklare kan därför inte lova en spekulant ytterligare tid för att lägga nya bud.

Det är säljaren som bestämmer till vilket pris objektet ska säljas
– en mäklare får därför inte avbryta pågående marknadsföring utan säljarens samtycke.

Fejkade bud och vilseledande marknadsföring

Mäklaren ska ta tydligt avstånd från att medverka till s.k. fejkade bud. Det förekommer att mäklare får frågor om förfaranden som riskerar att vilseleda spekulanter om budgivningen eller annat som gäller förmedlingen. Mäklaren bör då upplysa om vad som följer av kravet på god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarinspektionens rekommendation

Inför kontraktskrivningen bör mäklaren vara tydlig i sin information om skriftlighetskravet vid köp av fastighet och bostadsrätt. Mäklaren bör framhålla att köpet är bindande först då både köpare och säljare undertecknat köpekontraktet. I samband med att överenskommelse om tid för kontraktskrivning träffas kan det finnas anledning att påminna om mäklarens skyldighet att vidarebefordra alla bud till säljaren.

Fastighetsmäklarinspektionen är den statliga myndighet som registrerar fastighetsmäklare och har tillsyn över dessa samt informerar om god fastighetsmäklarsed.

Myndigheten ger ut faktablad som du hittar under rubrikerna Fastighetsmäklare, Student, Konsument och Press.

Faktabladen kan beställas hos Fastighetsmäklarinspektionen eller hämtas på myndighetens webbplats.

POSTADRESS Box 17174, 104 62 Stockholm BESÖKSADRESS Sankt Paulsgatan 6
TELEFON VX 08-555 524 60 TELEFAX 08-555 524 61
E-POST registrator@fmi.se WEBBPLATS www.fmi.se

Uppvik & döttrar

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK M.M.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen
Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt
Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen.Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådan delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Anlitande av besiktningsman
Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar mm varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastighet senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret.

Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, sk köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysningsskyldighet
Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet i så motto, att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet, men inte har upplyst köparen härom. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, kan säljaren även gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt.
Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Säljarens utfästelser
Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet, friskrivning
Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Säljaransvarsförsäkring
Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten samtidigt som köparen rätt till ersättning för sådana fel, säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

Vår filosofi är ganska enkel.

Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

Det är ett privilegium. Vi älskar hus. Vi älskar människor. Vi älskar Skåne i både öst och väst. Varje dag strävar vi efter att utvecklas. Varje dag blandar vi passion för hus och människor med kunskap och erfarenhet av husaffärer.

Vi tror på sambanden mellan lust och lönsamhet. Känsla och kunskap. Arbetsglädje och avkastning. Det man tycker är roligt och stimulerande gör man bra. Därför vill vi inte ha fler hus än att vi orkar arbeta engagerat och passionerat med dem alla.
Det innebär inte att vi kategoriskt ratar en viss sorts hus. Hus av sten. Hus av korsvirke. Hus av tegel. Hus för liten peng och större.
Det lilla renoveringsobjektet i skogsbrynet kan vara lika spännande som den kringbyggda gården på slätten eller längan i fiskeläget.

Men, det ska erkännas - ”udda” hus finner lättast vägen till våra hjärtan!

Det handlar kanske ytterst om livskvalitet. Att uppleva livskvalitet är när vi lyckas vara närvarande i stunden.
Att uppfyllas av ögonblicket. En försiktig förhoppning är att vi på något sätt ska kunna hjälpa Dig att förhöja Din livskvalitet.

Uppvik & döttrar

0414-708 00
www.uppvik.nu

Och vill gärna se och höra hur din husdröm ser ut... Åtminstone vill vi gärna vara Dina rådgivare och stigfinnare. Dina vägvisare och budbärare. Oavsett om Du vill köpa. Eller sälja!

VI SÄLJER HUS VI SJÄLVA SKULLE VILJA BO I. VID HAVET. PÅ LANDET. PÅ ÖSTERLEN & VÄSTERLEN.

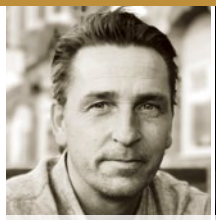
Lasse Mangs
Text, foto & layout

Ingrid Fredriksson
Mäklarassistent &
handgjorda ritningar

Elisabeth Wretsell
VD/fastighetsmäklare
Uppvik VÄSTERLEN
Foto & layout
0704-520646
elisabeth@uppvik.nu

Lotta Nordstedt
VD/fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Formgivare, foto & layout
0708-920724
lotta@uppvik.nu

Mi Ståhl
Mäklarassistent
Uppvik ÖSTERLEN
Formgivare, foto & layout
0733-714714
hus@uppvik.nu



Andreas Johansson
Koordinator/visningar
Uppvik ÖSTERLEN
Foto & layout
0734-168030
hus@uppvik.nu

Gabrielle Malmberg
Senior partner/
fastighetsmäklare
Text, foto & layout
0708-669593
Uppvik MEDELHAV